

Администрация МО
«Кингисеппский муниципальный район»
Ленинградской области

Руководителю ОУ

КОМИТЕТ ПО ОБРАЗОВАНИЮ

188480, г. Кингисепп, Ленинградской области,
пр. Карла Маркса, 1а/2, тел. 2 94 19
факс 2 94 92
e-mail: komitet@kng.lokos.net

№ 1896
02.11.2015

Уважаемые руководители!

Комитет по образованию администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» просит обратить особое внимание на сезонные особенности при технической эксплуатации зданий и напоминает о необходимости поддержания порядка в образовательных учреждениях и на прилегающих к ним территориях. В своей работе рекомендуем руководствоваться «Методическими рекомендациями по эксплуатации зданий и сооружений» (Приложение №1.).

Председатель Комитета по образованию
АМО «Кингисеппский муниципальный район»



С. Г. Свиридова.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по содержанию зданий образовательных учреждений, организации и проведению текущего (предупредительного) и капитального (восстановительного) ремонтов.

Рекомендации включают порядок и основные положения по своевременной и качественной подготовке образовательных учреждений к новому учебному году, а также работе в осенне-зимний период, обеспечению стабильной эксплуатации зданий и сооружений, организации контроля за поддержанием их в исправном состоянии.

1. Общие требования

Безопасность образовательного учреждения - это прежде всего условия сохранения жизни и здоровья обучающихся, воспитанников и работников, а также здания и материальных ценностей образовательного учреждения от возможных несчастных случаев, пожаров, аварий и других чрезвычайных ситуаций. Среди различных видов безопасности для образовательных учреждений приоритетными являются антитеррористическая, пожарная, электрическая и техническая. Все они являются взаимосвязанными и их обеспечение должно решаться в комплексе.

При этом должна учитываться специфика образовательных учреждений.

Основопологающим показателем при оценке готовности образовательного учреждения к новому учебному году является показатель его состояния и соответствия современным требованиям, основными индикаторами которых являются:

- наличие в учреждении действующей пожарной сигнализации, автоматической системы оповещения людей при пожаре;

- наличие оборудованных аварийных выходов, необходимого количества средств пожаротушения и защиты, подъездных путей к зданиям, отвечающих всем требованиям пожарной безопасности;

- наличие в учреждении действующей охраны (кнопка экстренного вызова подразделения Росгвардии, охранники или сторожа);

- наличие действующей системы холодного и горячего водоснабжения, энергообеспечения, обеспечивающих необходимый температурно-влажностный, санитарно-гигиенический и питьевой режим в соответствии с СанПиН;

- наличие работающей системы канализации, сантехнического оборудования, а также оборудованных в соответствии с СанПиН туалетных комнат;

- соответствие электропроводки зданий современным требованиям безопасности;

– наличие в здании и кабинетах химии, трудового обучения, помещениях школьной столовой, актового и спортивного залов приточно-вытяжной вентиляции.

2. Техническая и инженерная безопасность.

Правильная техническая эксплуатация зданий и сооружений, инженерного оборудования и территорий образовательных учреждений имеет целью обеспечить:

- длительные сроки службы зданий элементов, сохранение их от преждевременного износа и разрушения;
- бесперебойную, безаварийную и безопасную работу систем водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и вентиляции;
- экономное расходование электроэнергии, воды, и тепла;
- пожарную безопасность зданий и находящегося в них оборудования и инвентаря;
- надлежащие санитарно-гигиенические и культурно-бытовые условия;
- рациональное расходование денежных средств и материальных ресурсов, выделяемых для эксплуатации и ремонта.
- подготовку к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом, его элементов и систем;

При осмотре территории образовательного учреждения следует обращать внимание на состояние (целостность) ограждений и исправность наружного освещения, а также прилегающих территорий: проездов, тротуаров, дорожек, спортивных, игровых, хозяйственных площадок и полигонов.

Для защиты от воздействия климатических факторов (дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания и др.) необходимо:

- содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и других покрытий;
- не допускать нарушения планировки территории вблизи зданий, исключить навалы или уплотнения грунта, обеспечить планировку внутренней территории с уклоном от здания;
- содержать в исправном состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- своевременно удалять снег с покрытий зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см - в оттепели;
- не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;
- не допускать разрастание деревьев и кустарников, деревья, находящиеся ближе 5м от

отмостки и кустарники - ближе 2м, подлежат вырубке;

- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т.п.);
- обеспечивать исправность ограждающих конструкций и элементов зданий (стен, покрытий, заполнений проемов и др.).

Кроме того, обязательно наличие безопасных спусков (входов) в подвал и закрытых приемков. Стенки световых приемков должны возвышаться над тротуаром или отмосткой не менее, чем на 15 см. Во избежание несчастных случаев приемки должны закрываться съемными и (или) открывающимися металлическими решетками.

Проверка состояния подвальных помещений и технических подполий проводится регулярно, так как в них размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями.

Трещины наружных стен, возникшие в процессе эксплуатации здания, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п. также подлежат контролю. Причиной этих деформаций и изменений являются различные воздействия (осадочные, атмосферные). В таких случаях необходимо проводить наблюдение за развитием трещин с тем, чтобы выяснить характер деформаций и степень опасности их для дальнейшей эксплуатации объекта.

При неравномерной осадке здания необходимо установить контрольные маяки в критических местах, систематически вести наблюдение с записью в журнале. Характерными признаками неравномерной осадки являются трещины на карнизах, на сплошной части кирпичных стен, раскрытие вертикальных и горизонтальных швов между элементами стен. При прогрессирующих деформациях (о чем свидетельствует динамика увеличения трещины и разрушение маяка) необходимо создать комиссию с участием специалистов (инженеров) органов местного самоуправления и представителей проектных организаций.

Для определения причин и мероприятий по устранению выявленных дефектов и деформаций необходимо выполнить **инженерно-техническое обследование специализированными организациями, имеющими лицензию** на выполнение этих работ.

В значительной степени долговечность здания зависит от кровли, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и своевременным ремонтом, а также ревизией и сменой фасонных (коньки, планки примыкания, ветровые планки) и водоотводящих элементов (желоба, воронки, водостоки).

Кроме того, следует вести постоянный контроль за состоянием чердаков и конструкций стропильной системы, их плановой огнезащитной обработкой, исправной работой вентиляционных каналов и шахт.

При проверках внутреннего горячего и холодного водоснабжения, а также системы

канализации обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, работы санитарных приборов и смывных устройств. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров, а также целостности теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

3. Подготовка образовательных учреждений к работе в осеннее-зимний период.

3.1. Территория учреждения

Для обеспечения стока талых и дождевых вод необходимо:

- выполнить планировку, выровнять основание покрытия территории двора (ликвидировать выбоины и обратные уклоны);

- обеспечить беспрепятственный отвод атмосферных и талых вод от зданий, спусков (входов) в подвал, оконных проемов в водоотводящие устройства;

- систематически очищать от засорения водосточные лотки и водосточные трубы, ливнестоки (открытые лотки, кюветы и дренажи), сечения ливнестоков должны соответствовать проектным значениям и обеспечивать свободный сток воды;

- все просадки грунта своевременно засыпать землей с послойным трамбованием и восстановлением покрытия;

- водоотводящие каналы, дренажные устройства, канавки и лотки расчистить, придав им уклоны (не менее 3 %) к водосточным лоткам и водоприемным колодцам или люкам;

- дворы, площадки для установки контейнеров, мусорные ящики и урны привести в исправное состояние: очистить от мусора, грязи, листьев и т.д.

- в зимний период необходимо проводить посыпку дорожек и тротуаров песком и своевременно очищать от снега проходы и проезды.

3.2. Отмостка

Отмостки вокруг здания приводят в исправное состояние, придав уклон от здания не менее 3 % (шириной не менее 1,2м) по направлению к водоотводным лоткам или водоприемникам ливневой канализационной сети.

Все выбоины, трещины и просадки грунта, образовавшиеся после укладки или ремонта инженерных сетей (водопровода, канализации, отопления, газопроводов и т.д.), необходимо своевременно и тщательно заделать, засыпав землей или песком с послойным трамбованием (через 20 см) и восстановить покрытие.

3.3. Подвальные помещения и технические подполья

Состояние подвальных помещений и технических подполий должно быть постоянно подконтрольным, так как там обычно размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных и канализационных систем.

Помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение. Двери и люки

подвальных помещений должны быть закрыты на замок.

В случае появления конденсата, сырых пятен или плесени на стенах или перегородках, а также намокания, увлажнения или отсыревания необходимо устранить причины их появления, ликвидировать все течи из трубопроводов и т.д. Произвести проветривание и сушку подвальных помещений через оконные (дверные) проемы и продухи.

3.4. Стены и фасады

Правильная эксплуатация несущих и ограждающих конструкций требует своевременного ремонта стен и фасадов: защиту стен от увлажнения, утепление и герметизацию стен и стыков. Причиной увлажнения является неисправность водоотводящих устройств, образование наледей и сосулек на спусках, свесах, воронках, желобах и т.д. Все горизонтальные участки стен, выступающие за наружную плоскость, подверженные воздействию атмосферной влаги (карнизы, пояски, парапеты, подоконные сливы, профилированные тяги и т.п.), должны иметь исправные водонепроницаемые покрытия с капельниками и уклоном от стены не менее 5 %. Покрытия выполняются из оцинкованной стали или цементного раствора с железнением.

Для предотвращения разрушений зданий и ликвидации (устранения) в стенах трещин их необходимо расчищать и заделывать цементным раствором.

3.5. Окна и двери

До наступления холодов необходимо:

- обеспечить открывания дверных полотен и оконных створок;
- выполнить подгонку (четвертей, притворов, наплавов) деревянных заполнений проёмов;
- заменить пришедшие в негодность или поставить недостающие оконные или дверные приборы (замки, ручки, навесы, завёртки, шпингалеты);
- восстановить остекление оконных и дверных переплетов (устанавливая стекло на замазку и закрепляя штапиками);
- выполнить утепление деревянных оконных блоков;
- проверить наличие и исправное состояние наружных отливов для отвода воды.

3.6. Крыши

Сохранность и долговечность всего здания обеспечивается правильным содержанием крыши, созданием должной температуры и влажности на чердачном помещении и своевременным ремонтом кровли:

- кровлю необходимо регулярно очищать от мусора, грязи, и т.д.;
- покрытие осматривать сверху и со стороны чердака «на свет», а также проверять

влажность утеплителя чердачного перекрытия;

- своевременно менять поврежденные или пришедшие в негодность материалы покрытия кровли (рулонные покрытия, асбестоцементные и стальные листы);

- устранить течи и неисправности водоотводящих элементов (желоба, воронки, водосточные трубы) и провисание труб.

Двери слуховых окон должны быть остеклены и оборудованы жалюзийными решетками, закрывающимися на замок.

3.7. Система отопления, горячего и холодного водоснабжения

Для обеспечения надежной работы учреждений в осеннее-зимний период особое внимание нужно обратить на проверку магистральных, внутренних трубопроводов, а также стояков и отопительных приборов:

- своевременно устранять протечки, ржавые потоки и коррозии;
- проверять целостность теплоизоляции, восстанавливать разрушенные и поврежденные участки;
- провести ревизию кранов и другой запорно-регулирующей арматуры.

После ремонта и профилактических работ система теплоснабжения здания должна пройти гидравлические испытания (опрессовка) давлением.

Подготовка системы отопления к эксплуатации заканчивается пробным пуском, во время которого необходимо убедиться, что все отопительные приборы прогреваются, а качество тепловой изоляции трубопроводов хорошее.

4. Организация и проведение ремонта.

Нормативный срок службы зданий обеспечивается благодаря следующим работам:

- текущему (предупредительному) и капитальному (восстановительному) ремонтам зданий и их элементов, отдельных конструкций, инженерного оборудования, территорий;
- подготовке зданий к эксплуатации в зимний период, включая наладочно-регулирующие и ремонтные работы инженерного оборудования, в том числе систем теплоснабжения.

Текущий (предупредительный) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, инженерного оборудования, отделки, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Капитальный ремонт - это замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением. Капитальный ремонт включает также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального

ремонта. Капитальный ремонт подразделяется:

- на **комплексный ремонт**, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;
- на **выборочный ремонт**, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

3. Здания и сооружения, а также прилегающие к ним территории, подвергаются периодическим техническим осмотрам, которые могут быть общими и частными.

При **полном (общем) осмотре** обследуется здание или сооружение в целом, все его конструкции, в т. ч. инженерные системы, различные виды отделки и элементы внешнего благоустройства или комплекса зданий и сооружений.

Частичному осмотру подлежат отдельные элементы здания, сооружения и инженерные системы, конструкции или виды оборудования и их отдельные составляющие.

Полные (общие) технические осмотры зданий или сооружений проводятся два раза в год – весной и осенью.

Полный осмотр весной осуществляется после таяния снега. Его цель - освидетельствовать состояние зданий или сооружений. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и выявляются при необходимости объемы работ по капитальному или текущему ремонту для включения их в план.

Полный осмотр также производится осенью с целью проверить подготовку здания или сооружения к зиме. К этому времени должны быть закончены в полном объеме работы по летнему текущему ремонту.

Кроме этих осмотров возможны внеочередные проверки зданий и сооружений после стихийных бедствий (пожары, ураганные ветры, большие ливни или снегопады, землетрясения и т. д.) или аварий.

Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

На основании данных технических осмотров зданий и сооружений, отдельных конструкций и видов инженерного оборудования составляются годовые планы капитальных ремонтов, утверждаемые руководителем учреждения.

Для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту здания или сооружения должен вестись журнал технической эксплуатации, в который вносятся записи обо всех выполненных работах по обслуживанию и ремонту с указанием участка, вида работ и сроков их проведения. **Журнал технической эксплуатации здания (сооружения) считается главным отчетным документом эксплуатируемого объекта.**

Приемка выполненных работ по текущему ремонту производится руководителем учреждения, оформляется актом и записью в журнале технической эксплуатации здания

(сооружения).

Приемка зданий и сооружений в эксплуатацию после окончания работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией с участием представителя муниципального органа управления образованием и руководителя образовательного учреждения, представителя подрядной организации, а также лица, осуществлявшего технический надзор, о чем составляется соответствующий акт.